

Wijziging van de Huisvestingsverordening Purmerend 2021

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 februari 2022,

gelet op de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet,

B E S L U I T:

De Huisvestingsverordening Purmerend 2021 als volgt te wijzigen:

Artikel 1

A.

Artikel 3.3.3. lid 2 wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:

Artikel 3.3.3 Voorwaarden en voorschriften

2. Aan de vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1 wordt het voorschrift verbonden dat geen van de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 3.3.1 en 3.3.2 zich voordoet gedurende de vergunningsperiode.

B.

Aan artikel 5.2 wordt lid 3 (nieuw) toegevoegd waarna het na vernummering komt te luiden als volgt:

Artikel 5.2 Overgangsbepalingen

1. Vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften die vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening zijn verleend, gelden als vergunningen, toestemmingen, urgentieverklaringen en indicaties, met inbegrip van daaraan verbonden voorwaarden en voorschriften als bedoeld in deze verordening.
2. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor inwerkingtreding van deze verordening blijft van toepassing op een huisvestingsvergunning of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
3. Vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1 die zijn verleend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening, zijn niet persoonsgebonden en wel overdraagbaar.
4. Het recht zoals dat gold onmiddellijk voor inwerkingtreding van deze verordening blijft van toepassing op een beschikking tot toepassing van een bestuurlijke sanctie, genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de wet, of een beschikking tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk is.
5. Aanvragen tot vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Purmerend 2018 ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening worden afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Purmerend 2018.
6. De intrekking van de Huisvestingsverordening Purmerend 2018 heeft geen gevolgen voor de geldigheid van op basis van die verordening genomen beleidsregels, indien en voor zover de rechtsgrond waarop deze regels zijn gebaseerd ook vervat is in deze verordening en voor zover zij niet eerder zijn vervallen of ingetrokken.
7. De inschrijfduur van een woningzoekende als bedoeld in artikel 2.2.4, tweede lid, wordt bij de inwerkingtreding van deze verordening omgezet naar wachtpunten in de verhouding 1:1.
8. Wachtpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.

C.

Aan Hoofdstuk 5 worden na artikel 5.2 twee artikelen toegevoegd en artikel 5.3. wordt vernummerd waarna de artikelen komen te luiden als volgt:

Artikel 5.3 Overgangsbepaling onttrekking, samenvoeging en woningvorming

1. Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning voor het in verbouwde staat houden van woonruimte zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 5 van deze verordening aan de eigenaar van de woonruimte die naar hun oordeel genoegzaam aantoonbaar is dat de woonruimte al vóór 23 januari 2019 (en in het geval van woonruimte gelegen op het grondgebied van de voormalige gemeente Beemster: vóór 1 januari 2022) is verbouwd tot twee of meer woonruimten, voor zover de aanvraag is ingediend vóór 1 oktober 2022. Deze vergunning is niet persoonsgebonden en wel overdraagbaar.

2. Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning voor het onttrokken houden en/of samengevoegd houden van woonruimte zoals bedoeld in artikel 3.1.1. lid 2 en 3 van deze verordening aan de eigenaar van de woonruimte die aantoonbaar al vóór 23 januari 2019 (en in het geval van woonruimte gelegen op het grondgebied van de voormalige gemeente Beemster: vóór 1 januari 2022) is onttrokken aan de bestemming tot bewoning en/of met andere woonruimte is samengevoegd, voor zover de aanvraag is ingediend vóór 1 oktober 2022. Deze vergunning is niet persoonsgebonden en wel overdraagbaar.
3. Artikel 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3 lid 2 en 3.3.5 van deze verordening zijn niet van toepassing op een vergunning als bedoeld in lid 1 en 2 van deze bepaling.

Artikel 5.4 Overgangsbepaling omzetting

1. Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning voor omgezet houden van woonruimte zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 4 van deze verordening aan de eigenaar van de woonruimte die naar hun oordeel genoegzaam aantoonbaar dat de woonruimte al vóór 23 januari 2019 (en in het geval van woonruimte gelegen op het grondgebied van de voormalige gemeente Beemster: vóór 1 januari 2022) is omgezet, voor zover de aanvraag is ingediend vóór 1 oktober 2022 en er op het moment van de aanvraag geen sprake is van overlast, waaronder doch niet uitsluitend geluids-overlast, voor omwonenden door de omzetting van de woonruimte. Deze vergunning is niet persoonsgebonden en wel overdraagbaar.
2. Aan de vergunning bedoeld in het eerste lid wordt de voorwaarde verbonden dat de omgezette woonruimte binnen één jaar na vergunningverlening voldoet aan de volgende eisen:
 - a. er zijn niet meer dan vier onzelfstandige woonruimten;
 - b. er is een gezamenlijke huiskamer (niet zijnde de keuken of een slaapkamer) aanwezig, en
 - c. in het omgezette pand wonen niet meer dan vier personen.

De verhuur van meer dan 4 kamers en/of aan meer dan 4 personen mag in dat jaar slechts voortduren tot het moment dat die verhuur eindigt en mag in die periode niet opnieuw een aanvang nemen.

3. Artikel 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3 lid 2 en 3.3.5 van deze verordening zijn niet van toepassing op een vergunning als bedoeld in lid 1 van deze bepaling.

Artikel 5.5 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Purmerend 2021.

Artikel 2

Aan/in de Toelichting bij de Huisvestingsverordening Purmerend 2021 worden bepalingen toegevoegd/gewijzigd en deze komen te luiden als volgt:

Artikel 3.3.5 Overdraagbaarheid vergunning

Ingevolge artikel 23 van de wet kan alleen de eigenaar van de woonruimte een vergunning aanvragen. De achtergrond hiervan is volgens de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling dat op deze manier zeker kan worden gesteld dat de eigenaar van de betrokken woonruimte instemt met de voorgenomen activiteiten, die gevolgen hebben voor de eigendom van de betrokken woonruimte. Dit maakt de vergunning echter niet persoonsgebonden. De gemeenteraad vindt het wenselijk te bepalen dat de vergunning wel persoonsgebonden is om zo Burgemeester en wethouders de kans te geven bij bijvoorbeeld de verkoop van een verkamerd of in meer woonruimten verbouwd pand opnieuw te bezien of er aanleiding is een vergunning vanwege een negatief effect op de leefbaarheid te weigeren. Daarom bepaalt artikel 3.3.5 dat de vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1 persoonsgebonden en niet overdraagbaar is.

Voor eigenaren aan wie de vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1 vóór inwerkingtreding van deze verordening (i.e. 13 november 2021) is verleend, bepaalt het overgangsrecht in artikel 5.2 dat die vergunning niet persoonsgebonden en wel overdraagbaar is.

Artikel 5.2 Overgangsbepalingen

In deze verordening is bepaald dat de vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1 persoonsgebonden en niet overdraagbaar is. De bepaling wijzigt dus de bestaande rechten van huiseigenaren. Zij waren eerst vergunninghouder van een zaaksgebonden/permanente vergunning en worden nu vergunninghouder van een persoonsgebonden/tijdelijke vergunning. Deze wijziging kan (financiële) gevolgen hebben voor huiseigenaren maar ook voor de huurders. Huiseigenaren kunnen hun huis niet meer doorverkopen met vergunning en huurders moeten hun huis uit als Burgemeester en wethouders aan de opvolgende huiseigenaar geen vergunning verleent. Om de bij de inwerkingtreding van de verordening (i.e. 13 november 2021) bestaande rechten van huiseigenaren te eerbiedigen is overgangsrecht opgenomen.

Artikel 5.3 Overgangsbepaling onttrekking, samenvoeging en woningvorming en

Artikel 5.4 Overgangsbepaling omzetting

Sinds 1 juli 2017 geldt in de Huisvestingswet ook het verbod op onttrokken *houden*, samengevoegd *houden*, *omgezet houden* of in verbouwde staat *houden* zonder vergunning. Burgemeester en wethouders kunnen daarom een vergunning vragen voor iedere woonruimte die is onttrokken aan de bestemming tot bewoning en/of is samengevoegd is met andere woonruimte en/of is omgezet van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte en/of is verbouwd tot twee of meer woonruimten en *in die staat wordt gehouden*. Dit zijn zowel a) de woonruimten die zonder dat een vergunning nodig was zijn onttrokken/samengevoegd/omgezet/verbouwd, omdat op het moment van die activiteit geen vergunningplicht gold (“vergunningvrij”), als b) de woonruimten die zonder vergunning zijn onttrokken/samengevoegd/omgezet of verbouwd, terwijl op het moment van die activiteit wel een vergunningplicht gold (“illegaal”).

Als sprake is van vergunningvrij onttrokken/samengevoegde/omgezet of verbouwde woningen, is overgangsrecht noodzakelijk. Het invoeren van een vergunningplicht voor die gevallen betekent namelijk dat een situatie die voor lange tijd rechtmatig was, ongedaan wordt gemaakt. Dit heeft financiële gevolgen voor de huiseigenaren en ook voor de bewoners die moeten verhuizen. Die belangen moeten worden meegewogen. Dat kan door het bieden van overgangsrecht.

Om te bepalen of een woning vergunningvrij (legaal) of niet vergunningvrij (illegaal) is onttrokken/samengevoegd/omgezet of verbouwd, is relevant dat op de volgende momenten in de gemeente Purmerend een vergunningplicht gold voor de volgende activiteiten:

- a) Vanaf 1 januari 2013: het onttrekken/samenvoegen en omzetten van zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de liberalisatiegrens; en
- b) vanaf 23 januari 2019: verbouwen tot twee of meer woonruimten en omzetten (of in verbouwde/omgezet staat te houden) voor de gehele woningvoorraad van Purmerend met uitzondering van de voormalige gemeente Beemster; en
- c) vanaf 23 januari 2019: onttrokken en samengevoegd houden van zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de liberalisatiegrens in de gemeente Purmerend met uitzondering van de voormalige gemeente Beemster; en
- d) vanaf 1 januari 2022: verbouwen tot twee of meer woonruimten en omzetten (of in verbouwde/omgezet staat te houden) voor de gehele woningvoorraad van de gemeente Purmerend, waaronder de voormalige gemeente Beemster; en
- e) vanaf 1 januari 2022: onttrokken en samengevoegd houden van zelfstandige huurwoningen met een rekenuur tot de liberalisatiegrens in de gemeente Purmerend, waaronder de voormalige gemeente Beemster.

Er wordt in het overgangsrecht een verschil gemaakt tussen omgezet houden enerzijds en onttrokken/samengevoegd of in verbouwde staat houden anderzijds. Huiseigenaren die hun woonruimte al vóór 23 januari 2019 (of in het geval van de voormalige gemeente Beemster: vóór 1 januari 2022) hebben onttrokken/samengevoegd of verbouwd verkrijgen op hun verzoek tot 1 oktober 2022 zonder meer een vergunning voor het in die staat houden van die woonruimte. De vergunning zal net als de vergunning van op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe verordening bestaande vergunninghouders, niet persoonsgebonden zijn. De eigenaar van de woning moet aantonen dat de woonruimte vóór 23 januari 2019 (of in het geval van de voormalige gemeente Beemster: vóór 1 januari 2022) is onttrokken/samengevoegd of verbouwd tot twee of meer woonruimte. Dat kan bijvoorbeeld door het overleggen van huurcontracten of een voor de betreffende activiteit verleende én gebruikte omgevingsvergunning. Als naar het oordeel van Burgemeester en wethouders genoegzaam aangetoond wordt dat de woonruimte vóór de genoemde datum onttrokken/samengevoegd of verbouwd is, wordt de vergunning zonder meer verleend; er zal geen toets aan de weigeringsgronden in de nieuwe verordening plaatsvinden.

Huiseigenaren die hun woonruimte al vóór 23 januari 2019 (of in het geval van de voormalige gemeente Beemster: vóór 1 januari 2022) hebben omgezet verkrijgen op hun verzoek tot 1 oktober 2022 een vergunning voor het omgezet houden van die woonruimte maar daaraan worden extra voorwaarden verbonden. De belangrijkste: er wordt geen vergunning voor het omgezet houden verleend aan de eigenaar van een pand als de omzetting op het moment van de aanvraag voor omwonenden tot overlast leidt. Die overlast moet blijken uit geregistreerde meldingen en/of informatie van de wijkmanager en/of wijkagent. Het gaat hierbij met name over geluidsoverlast, maar het kan ook gaan over bijvoorbeeld geurhinder, hinder van bezoekers, vervuiling of verwaarlozing van de woning of de tuin. De opsomming is niet limitatief.

Als wel een vergunning wordt verleend gelden nog een drietal eisen:

De eigenaar krijgt één jaar na vergunningverlening de tijd om ervoor zorg te dragen dat er niet meer dan vier onzelfstandige woonruimten in het pand aanwezig zijn, er een gezamenlijke huiskamer (niet zijnde de keuken of een slaapkamer) aanwezig is en er in het pand niet meer dan vier personen wonen. Indien er op het moment van vergunningverlening sprake is van verhuur van meer dan 4 kamers en/of aan meer dan 4 personen, dan mag deze verhuur gedurende de gegeven termijn van één jaar slechts

voortduren tot het moment dat die betreffende verhuur eindigt. In deze periode van één jaar mag verhuur van meer dan 4 kamers of 4 personen niet opnieuw een aanvang nemen. Indien binnen de gegeven termijn van één jaar niet aan de gestelde eisen wordt voldaan, kan de vergunning worden ingetrokken. Dit wordt ook opgenomen in de vergunning zelf.

De eigenaar van de woning moet aantonen dat de woonruimte vóór 23 januari 2019 (of in het geval van de voormalige gemeente Beemster: vóór 1 januari 2022) is omgezet. Dat kan bijvoorbeeld door het overleggen van huurcontracten of de registratie in de Basisregistratie Personen (BRP).

In veel van de panden die vergunningsvrij zijn omgezet zijn zoveel kamers gecreëerd waarin zoveel bewoners zijn gehuisvest dat dit leidt tot met name geluidsoverlast. Deze overlast beïnvloedt de leefbaarheid in de omgeving van het pand negatief. Het overgangsrecht voor de huiseigenaren die hun woonruimte al vóór 23 januari 2019 (of in het geval van de voormalige gemeente Beemster: vóór 1 januari 2022) hebben omgezet sluit door het stellen van voorwaarden om deze overlast te beperken goed aan op deze verordening.

Bij de aanvraag om een vergunning voor onttrokken/samengevoegd/omgezet of verbouwd houden moet vanzelfsprekend het eigendomsbewijs voor de woning worden overlegd omdat alleen de eigenaar van de woonruimte een vergunning kan aanvragen.

Laten de huiseigenaren de termijn ongebruikt verstrijken, dan kunnen Burgemeester en wethouders handhavend optreden vanwege het verbod op het in die staat houden. Wordt door de eigenaren alsnog een aanvraag gedaan dan wordt die aanvraag getoetst aan deze verordening en aan de vergunning kunnen Burgemeester en wethouders ook de voorwaarden verbinden die deze verordening kent.

In de verordening wordt bij het overgangsrecht ook rekening gehouden met verhuurders uit de voormalige gemeente Beemster; voor hen gold de vergunningplicht voor het omgezet of in verbouwde staat houden tot 1 januari 2022 namelijk niet.

Artikel 3

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking ervan en werkt terug tot en met 1 januari 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 21 april 2022

de griffier,

R.J.C. van der Laan

de voorzitter,

D. Bijl